RENTAL MARKET REPORT

MONCTON

Canada Mortgage and Housing Corporation

VOLUME 5 EDITION 1
OCTOBER 2003

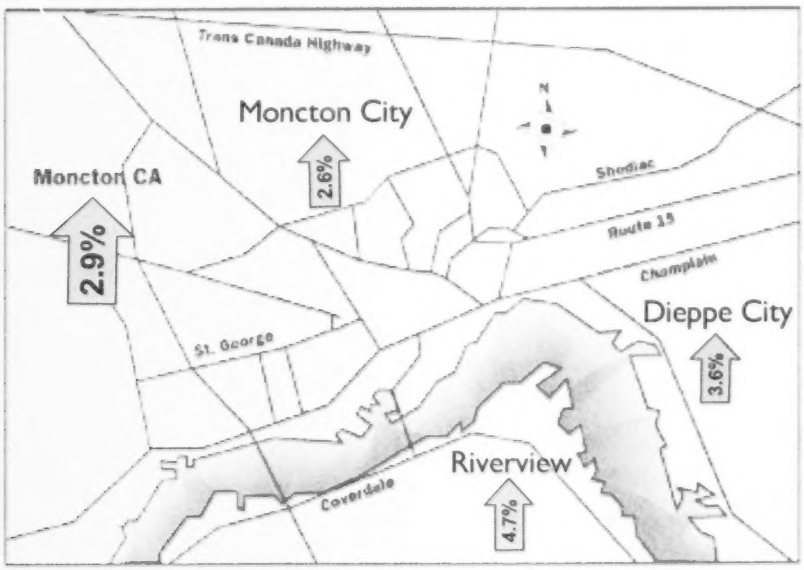
Vacancies Up Slightly Despite Significant Rise in Supply

Rental Demand Remains Strong

Results of the Fall 2003 Rental Market Survey in the Greater Moncton area show that there were 256 vacant units in privately initiated apartment structures of three units and more compared to 195 units a year ago. As a result, the vacancy rate increased to 2.9 per cent in October of this year from 2.3 per cent in 2002. The latest rate represents the highest vacancy level since 1999. Despite this increase, the vacancy rate remains low in historical terms.

The rise in vacancies in October was mainly due to a substantial increase in the supply of new rental units in the second half of 2002 and the first half of 2003. Despite higher vacancies, the demand for rental accommodations remains strong as a result of record employment levels and strong in-migration to the region. These factors are viewed as the main stimulus for rental demand.

Vacancies went up in the more popular one-bedroom and two-bedroom units. The vacancy rate increased in Moncton City, Dieppe City and in Riverview. Despite several hundred new high-end units coming onto the market over the last 12 months, the average rent rose by only 1.5 per cent to $553.



IN THIS ISSUE

Statistical Tables

5 Apartment vacancy rates (%)

5 Number of apartment units - vacant and total (universe)

6 Average apartment rents ($)

6 Apartment vacancy rates by structure size and bedroom type

6 Average apartment rents by structure size and bedroom type

7 Apartment vacancy rates by structure height and bedroom type

7 Average apartment rents by structure height and bedroom type

7 Apartment vacancy rates and average rents by age of structure

8 Apartment vacancy rates by rent range

8 Apartment vacancy rates and average rents - heated vs unheated

CMHC SCHL

HOME TO CANADIANS
Canada

Vacancies Rising in Newer Units

The vacancy rate in Greater Moncton increased to 2.9 per cent in October 2003 as a result of a substantial jump in the number of new rental units coming onto the rental market over the last 18 months.

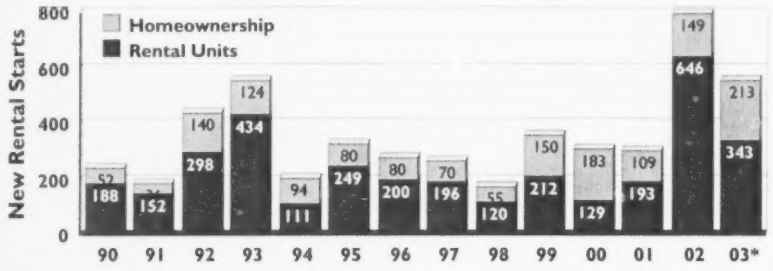
In 2002, rental starts in Greater Moncton more than tripled when compared to the annual average of about 200 units. In fact, at 646 units, total rental starts in 2002 reached a 30-year high. The substantial rise in rental starts in 2002 was mainly due to low interest rates, strong demand and relatively weak construction activity in 2000 and 2001. During the 2000-2001 period, most builders focused on building semi-detached and condominium projects for the homeownership market. As a result, the vacancy rate dropped to a low of 1.6 per cent by the fall of 2001.

However, the majority of the rental units started in 2002 were only completed in the second half of 2002 and in the first half of 2003. Consequently, most of the projects started in 2002 were only captured in our 2003 survey. This represents one of the main factors which caused the vacancy rate to rise to its highest level since 1999.

Despite rising vacancies, developers continued to take advantage of near-50-year-low interest rates to build new rental projects again in 2003. Furthermore, rising construction costs have forced some developers to build larger structures in order to make their project economically viable. As a result, rental starts had already reached 343 units at the end of October 2003. High levels of rental starts over the last few years have caused a significant increase in vacancies in the newer stock. In October 2003, the vacancy rate in units built after 1995 was 4.1 per cent. A year earlier, the vacancy rate for units built after 1995 was only 2.2 per cent.

As most of the newer rental projects were high-end units targeted to older age groups, it did not come as a surprise that the vacancy rate for rental units between $650-699 rose from 2 per cent in October 2002 to above 7 per cent in October 2003, while vacancies nearly doubled for units above $700 over the same period.

2003: Despite Drop, Rental Starts in Greater Moncton Remained Strong in Historical Terms



03*: January thru October

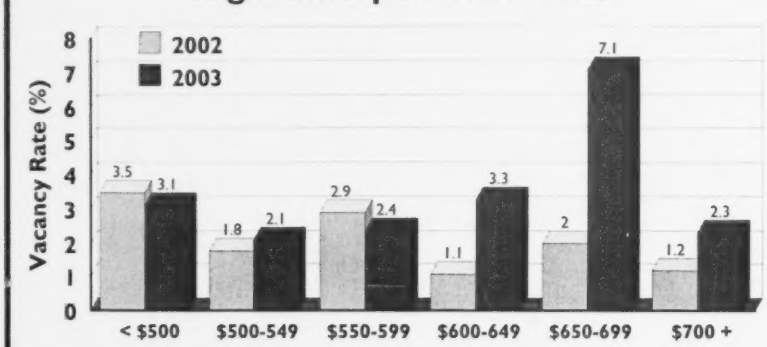
Construction Up in Moncton City

In 2002, nearly 80 per cent of the 795 multiple starts were in Moncton City. Developers focused on building multi-unit dwellings in Moncton City again this year. Despite the spurt of construction activity over the last few years, the vacancy rate in Moncton City rose only marginally from 2.1 per cent in October 2002 to 2.6 per cent in October 2003, while the vacancy rate increased to 3.6 and 4.7 per cent in Riverview and Dieppe City, respectively. Historical data show that tenants have always been attracted to the newer rental projects that offer a great location and a broader range of amenities.

Furthermore, a fair number of people are moving into Greater Moncton for employment opportunities. These in-migrants may not have strong social links to one particular neighbourhood. As a result, most of them are more likely to move to another area of the region should it offer a broader range of rental accommodations. This explains in part the higher vacancies in Riverview and Dieppe City, where new rental projects over the last few years were not as abundant as in Moncton City.

Historically low mortgage rates have also provided some renters with the opportunity to make a jump into the homeownership market. This is also viewed as another factor that may have contributed to slightly higher vacancies in Greater Moncton this year.

Vacancies on the Rise in High-end Apartment Units



Source: CMHC Rental Market Survey - Greater Moncton

Apartment Vacancy Rates in regions across Canada		
CMAs	2002	2003
Abbotsford	2.0	2.5
Calgary	2.9	4.4
Saguenay	4.9	5.2
Edmonton	1.7	3.4
Halifax	2.7	2.3
Hamilton	1.6	3.0
Gatineau	0.5	1.2
Kingston	0.9	1.9
Kitchener	2.3	3.2
London	2.0	2.1
Montréal	0.7	1.0
St. Catherines-Niagara	2.4	2.7
Oshawa	2.3	2.9
Ottawa	1.9	2.9
Québec	0.3	0.5
Regina	1.9	2.1
Saint John	6.3	5.2
St. John's	2.7	2.0
Saskatoon	3.7	4.5
Sherbrooke	1.8	0.7
Sudbury	5.1	3.6
Thunder Bay	4.7	3.3
Toronto	2.5	3.8
Trois-Rivières	3.0	1.5
Vancouver	1.4	2.0
Victoria	1.5	1.1
Windsor	3.9	4.3
Winnipeg	1.2	1.3
Charlottetown	2.2	3.5
CANADA	1.7	2.2

By Province		
	2002	2003
Newfoundland	3.2	3.3
Prince Edward Island	2.7	3.7
Nova Scotia	3.3	2.6
New Brunswick	4.1	4.3
Quebec	1.3	1.3
Ontario	1.7	3.5
Manitoba	1.4	1.6
Saskatchewan	3.5	4.1
Alberta	1.1	3.7
British Columbia	2.6	3.1
Yellowknife	1.0	1.7

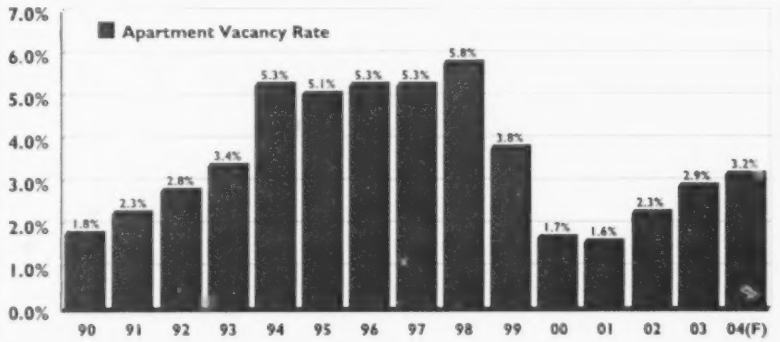
Vacancy Rate to Increase Just Above 3 Per Cent in 2004

Solid employment growth expected again in 2004 will continue to fuel in-migration and housing demand. Positive net migration will initially benefit landlords as most workers moving into the region will opt for the average apartment rather than a single-detached home. When combined with an expected increase in the student population, vacancies in the lower-to mid-rent ranges are expected to drop slightly again in 2004.

However, developers and investors still perceive real estate to be a better investment than a deflated stock market, despite rising vacancies and construction costs. Furthermore, the increase in construction costs will be somewhat offset by low interest rates, as no significant rise in interest rates is expected again in 2004. In short, expect the construction of multi-unit dwellings in 2004 to exceed the 2003 levels as developers will continue to take advantage of attractive interest rates to borrow money at a low cost. Relatively high levels of multiple starts in 2003 combined with even stronger levels of new high-end rental projects expected in 2004 will cause a rise in vacancies in the newer, more expensive rental stock again in 2004. But the majority of the new rental projects expected in 2004 will not be completed in time to be included in our October 2004 Rental Market Survey. As a result, the vacancy rate is only expected to rise slightly above 3 per cent by the end of 2004.

Due to a large number of new high-end units continuing to come onto the market, expect the average rent to rise in the range of 1.5 to 2.0 per cent by the end of 2004. However, significant gains in rental rates for existing units are not expected in 2004 as tenants will benefit from a broader selection and more bargaining power.

2004: Vacancy Rate Expected to Rise Slightly



Source: CMHC Rental Market Survey - Greater Moncton

Your Link to the Housing Market

Need More Detailed Information?

Market Analysis Products and Services are designed to suit your needs

CMHC is the source for expert analysis and comprehensive data on housing. Whether you are in mortgage lending, real estate sales, the building industry, housing appraisals, urban planning, relocation consulting or government, it is critical that you understand the trends and factors behind New Brunswick's housing markets. There is simply no substitute for the thorough, concise analysis of housing market developments that you get with CMHC's market data and analysis.

Contact Ben Champoux, your local analyst, at (506) 851-2742

104-02905/

Demographic Highlights: Moncton Rental Market

According to Statistics Canada's 2001 Census results, here are some interesting facts about the Moncton rental market:

Population
Following Moncton City, the second largest rental market zone in Greater Moncton is Riverview, with a population of just over 35,500 representing 30 per cent of the Moncton CA's 117,727 residents. On the other hand, West Moncton is the smallest with a population count of approximately 9,580.

Tenure: Owning versus Renting
Overall in Greater Moncton, there are 14,660 renter households, about 31 per cent of all living arrangements. Renter households make up the majority of occupants in Central Moncton, at 63 per cent. While at 15 per cent, Riverview has the lowest ratio of renters-to-owners in Greater Moncton.

Income
The median household income for 2000 in Moncton was $43,766. On average, household incomes were significantly lower in Central Moncton, while Dieppe City was home to the Moncton CA's most affluent residents.

Affordability
Almost 5,900 or 40 per cent of renter households in Moncton spend 30 per cent or more of their income on their monthly lease.[1] This figure ranges from a low of 38 per cent in Moncton East to a high of almost 42 per cent in Moncton West.

[1] Does not include households in publicly-initiated housing whose shelter cost-to-household income ratio may be less than 30% or those whose shelter-to-income ratio (STIR) is over 100 per cent.

STATISTICS SUMMARY Atlantic CMAs & Cas	Rural & Small CAs	Halifax CMA	St. John's CMA	Saint John CMA	Moncton CA	Fredericton CA	Charlottetown CA
Total Population (2001)	1,373,519	359,183	172,918	122,678	117,727	81,346	58,358
Population Change 1996-2001	-4.7%	4.7%	-0.7%	-2.4%	3.7%	3.0%	2.0%
Average Income (Total Households)	$42,939	$56,361	$54,940	$51,460	$55,483	$51,432	$52,103
Average Income (Owner Houseolds)	$49,227	$70,470	$66,313	$62,503	$64,763*	$61,262*	$61,434*
Average Income (Renter Households)	$29,335	$33,802	$29,106	$28,836	$33,709*	$30,081*	$29,965*
Number of Dwellings (2001)	524,760	144,435	64,830	48,260	46,820	32,175	22,395
Ownership Rate (2001)	79.0%	61.7%	69.5%	67.4%	68.6%	71.4%	64.8%
Rental Market Vacancy Rate	N/A	2.7%	2.7%	6.3%	2.3%	0.9%	2.3%
Average 2-bedroom Rent	N/A	$704	$589	$492	$578	$620	$568

Source: Statistics Canada and CMHC * Estimate based on per cent change in average total household income (1996-2001)

METHODOLOGY

Canada Mortgage and Housing Corporation conducts the Rental Market Survey every year in October to determine the number of vacancies and the rents charged in rental structures. The survey is conducted on a sample basis in all urban areas with populations of 10,000 and more. Only structures which have been on the market for at least three months are included. While this publication is mainly about privately initiated apartments with three units and more, the CMHC survey also examines row houses and publicly initiated rental and co-op housing.

The survey is conducted by telephone or site visit, and rent information is obtained from the owner, manager or building superintendent. The survey is conducted in the first two weeks of October and these results reflect market conditions at that time.

Definitions

Vacancy: A unit is considered vacant if, at any time of the survey, it is physically unoccupied and available for immediate rental.

Rent: The rent data refers to the actual amount tenants pay for their unit. Amenities and services such as heat, light, parking, hot water and laundry facilities may or may not be included in the monthly rent reported in individual cases. The average rent figures reported in this publication represent the average of different units in the market area, some of which may have some or all of these services.

Rental apartment structure: Any building containing three or more rental dwellings which are not ground oriented.

Rental row house structure: Any building with three or more ground-oriented rental dwellings.

Acknowledgment

The Rental Market Survey could not have been conducted without the co-operation of the many property owners and managers throughout Canada. We gratefully acknowledge their hard work and assistance in providing timely and accurate information. We sincerely hope that the results of this work will provide a benefit to these clients and to the entire housing industry.

Statistical Tables

Table 1: Apartment vacancy rates (%) - By zone and bedroom type

Area	All Units		Bachelor		One Bedroom		Two Bedroom		Three + Bedroom	
	2002	2003	2002	2003	2002	2003	2002	2003	2002	2003
Zone 1 - Moncton City	2.1	2.6	1.6	2.6	2.5	2.2	2.0	2.9	2.2	2.3
Central Moncton	3.5	3.1	**	**	3.8	2.8	3.3	3.5	2.9	3.0
West Moncton	0.4	1.5	**	**	0.0	1.5	0.0	1.1	**	**
East Moncton	0.7	2.8	**	5.8	1.5	1.0	0.6	3.3	**	**
North Moncton	1.8	2.0	**	**	0.8	2.3	2.3	2.2	**	**
Zone 2 - Riverview	2.2	3.6	**	**	2.9	2.9	2.1	4.1	**	0.0
Zone 3 - Dieppe City	3.6	4.7	**	**	0.6	7.8	4.0	4.3	**	**
MONCTON CA	2.3	2.9	2.2	1.7	2.4	2.6	2.3	3.2	2.4	2.0

** Not published

Table 2: Number of apartment units - vacant and total (universe)

Area	All Units		Bachelor		One Bedroom		Two Bedroom		Three + Bedroom	
	Vacant	Total	Vacant	Total	Vacant	Total	Vacant	Total	Vacant	Total
Zone 1 - Moncton City	185	7,082	6	338	47	2,120	121	4,135	11	488
Central Moncton	89	2,884	2	138	30	1,063	50	1,448	7	235
West Moncton	10	681	**	**	3	228	4	347	**	**
East Moncton	53	1,886	3	52	4	399	44	1,315	2	120
North Moncton	33	1,631	**	**	10	429	23	1,026	**	**
Zone 2 - Riverview	26	729	0	5	4	145	22	545	0	34
Zone 3 - Dieppe City	45	958	0	3	13	160	33	764	0	31
MONCTON CA	256	8,769	6	346	64	2,426	175	5,445	11	552

** Not published

Submarkets Description

Central Moncton

All areas north of Petit Codiac River, west of Wheeler Blvd. and east of Collishaw and Vaughan Harvey Dr.

West Moncton

All areas west of Collishaw and Vaughan Harvey Blvd. and south of Berry Mills and Killiam Dr.

East Moncton

All Areas south of TC Highway, east of North Branch Halls Creek and north of Old Shediac Rd.

North Moncton

All areas bounded by Berry Mills and Killiam Dr., Edgett Rd., and TC Highway.

Table 3: Average apartment rents ($)

Area	All Units		Bachelor		One Bedroom		Two Bedroom		Three + Bedroom	
	2002	2003	2002	2003	2002	2003	2002	2003	2002	2003
Zone 1 - Moncton City	**540**	**548**	**429**	**370**	**461**	**483**	**575**	**587**	**616**	**616**
Central Moncton	533	542	**	**	449	478	586	596	639	600
West Moncton	508	528	**	**	450	465	557	588	**	**
East Moncton	545	563	**	397	508	491	545	584	**	**
North Moncton	563	551	**	**	462	495	595	577	**	**
Zone 2 - Riverview	**558**	**553**	**	**	**439**	**447**	**588**	**581**	**	**566**
Zone 3 - Dieppe City	**571**	**588**	**397**	**	**504**	**528**	**587**	**598**	**	**
MONCTON CA	**545**	**553**	**429**	**370**	**463**	**483**	**578**	**588**	**614**	**617**

** Not published

Table 4: Apartment vacancy rates (%) - By structure size and bedroom type

Structure Size	All Units		Bachelor		One Bedroom		Two Bedroom		Three + Bedroom	
	2002	2003	2002	2003	2002	2003	2002	2003	2002	2003
3 - 5 Units	3.5	3.5	**	**	3.3	2.7	4.0	4.3	3.1	3.9
6 - 19 Units	2.6	2.7	**	**	2.9	2.9	2.5	2.8	**	**
20 - 49 Units	1.2	2.9	1.2	3.5	1.1	2.1	1.2	3.1	0.0	0.0
50 - 99 Units	**	3.6	**	**	**	**	**	4.5	0.0	0.0
Total	**2.3**	**2.9**	**2.2**	**1.7**	**2.4**	**2.6**	**2.3**	**3.2**	**2.4**	**2.0**

** Not published

Table 5: Average apartment rents ($) - By structure size and bedroom type

Structure Size	All Units		Bachelor		One Bedroom		Two Bedroom		Three + Bedroom	
	2002	2003	2002	2003	2002	2003	2002	2003	2002	2003
3 - 5 Units	485	503	**	**	408	427	511	538	579	566
6 - 19 Units	541	539	**	**	461	477	563	571	**	**
20 - 49 Units	557	573	367	378	485	509	597	609	714	734
50 - 99 Units	**	660	**	**	**	**	**	690	782	724
Total	**545**	**553**	**429**	**370**	**463**	**483**	**578**	**588**	**614**	**617**

** Not published

Table 6: Apartment vacancy rates (%) - By structure height and bedroom type

Height	All Units		Bachelor		One Bedroom		Two Bedroom		Three + Bedroom	
	2002	2003	2002	2003	2002	2003	2002	2003	2002	2003
No height Data	1.3	**	**	**	0.0	**	1.5	**	**	**
1-4 Storeys	2.6	3.1	1.5	2	2.8	3	2.5	3.3	3.1	2.3
5-9 Storeys	**	**	**	**	**	**	**	**	**	**
Total	**2.3**	**2.9**	**2.2**	**1.7**	**2.4**	**2.6**	**2.3**	**3.2**	**2.4**	**2**

** Not published

Table 7: Average apartment rents ($) - By structure height and bedroom type

Height	All Units		Bachelor		One Bedroom		Two Bedroom		Three + Bedroom	
	2002	2003	2002	2003	2002	2003	2002	2003	2002	2003
No height Data	586	**	**	**	504	**	590	**	**	**
1-4 Storeys	537	549	362	371	450	473	573	585	609	596
5-9 Storeys	**	**	**	**	**	**	**	**	**	**
Total	**545**	**553**	**429**	**370**	**463**	**483**	**578**	**588**	**614**	**617**

** Not published

Table 8: Apartment vacancy rates (%) and average rents - By age of structure

Vacancy Rates (%)	All Units	
	2002	2003
No Date	0.0	1.8
Pre 1940	2.6	3.2
1940 - 1959	**	**
1960 - 1974	1.7	2.4
1975 - 1984	**	**
1985 - 1994	2.7	3.0
After 1995	2.2	4.1
Total	**2.3**	**2.9**

Average Rents ($)	All Units	
	2002	2003
No Date	516	499
Pre 1940	478	509
1940 - 1959	**	**
1960 - 1974	506	514
1975 - 1984	**	**
1985 - 1994	576	573
After 1995	687	655
Total	**545**	**553**

Vacant vs Total Units	All Units	
	Vacant	Total
No Date	11	622
Pre 1940	37	1,180
1940 - 1959	**	**
1960 - 1974	76	3,120
1975 - 1984	**	**
1985 - 1994	46	1,548
After 1995	67	1,636
Total	**256**	**8,769**

** Not published

Table 9: Apartment vacancy rates (%) - By rent range

Rent Range ($)	All Units		Rent Range ($)	All Units		Rent Range ($)	All Units	
	2002	2003		2002	2003		2002	2003
< $300	**	**	< $350	0.0	**	< $500	3.5	3.1
$300 - 349	0.0	6.1	$350 - 399	6.3	2.1	$500 - 549	1.8	2.1
$350 - 399	6.3	2.1	$400 - 449	3.1	2.9	$550 - 599	2.9	2.4
$400 - 449	3.1	2.9	$450 - 499	3.4	2.7	$600 - 649	1.1	3.3
$450 - 499	3.4	2.7	$500 - 549	1.8	2.1	$650 - 699	2.0	7.1
$500 +	1.9	3.0	$550 +	2.0	3.2	$700 +	1.2	2.3
Total	**2.3**	**2.9**	**Total**	**2.3**	**2.9**	**Total**	**2.3**	**2.9**

** Not published

Table 10: Apartment vacancy rates and average rents - Heated vs Unheated

	All Units		Bachelor		One Bedroom		Two Bedroom		Three + Bedroom	
	2002	2003	2002	2003	2002	2003	2002	2003	2002	2003
Vacancy Rates (%)										
Moncton CA	2.3	2.9	2.2	1.7	2.4	2.6	2.3	3.2	2.4	0.0
Heat Not Included	2.9	3.0	0.9	2.2	3.1	2.8	2.7	3.3	4.1	1.4
Heat Included	1.4	2.8	2.9	1.4	1.4	2.4	1.5	3.1	0.0	2.8
Average Rents ($)										
Moncton CA	545	553	429	370	463	483	578	588	614	617
Heat Not Included	554	566	339	372	460	487	591	601	579	614
Heat Included	533	532	471	368	466	478	556	564	656	620

** Not published

Rental Market Report is published once a year for the Moncton market. Priced at $40 plus applicable taxes. For more information, contact Cynthia Way at the Atlantic Business Centre (902) 426-4708. Order # NBRE2.

Ce document est disponible en français. Veuillez communiquer avec Cynthia Way au Centre d'affaires de l'Atlantique au (902) 426-4708.

© 2003 Canada Mortgage and Housing Corporation. All rights reserved. No portion of this publication may be reproduced, stored in a retrieval system or transmitted in any form or by any means, mechanical, electronic, photocopying, recording or otherwise without the prior written permission of Canada Mortgage and Housing Corporation. Without limiting the generality of the foregoing, no portion of this publication may be translated from English into any other language without the prior written permission of Canada Mortgage and Housing Corporation. The information, analyses and opinions contained in this publication are based on various sources believed reliable, but their accuracy cannot be guaranteed. The information, analyses and opinions shall not be taken as representations for which Canada Mortgage and Housing Corporation or any of its employees shall incur responsabilities.

RAPPORT SUR LES LOGEMENTS LOCATIFS

MONCTON

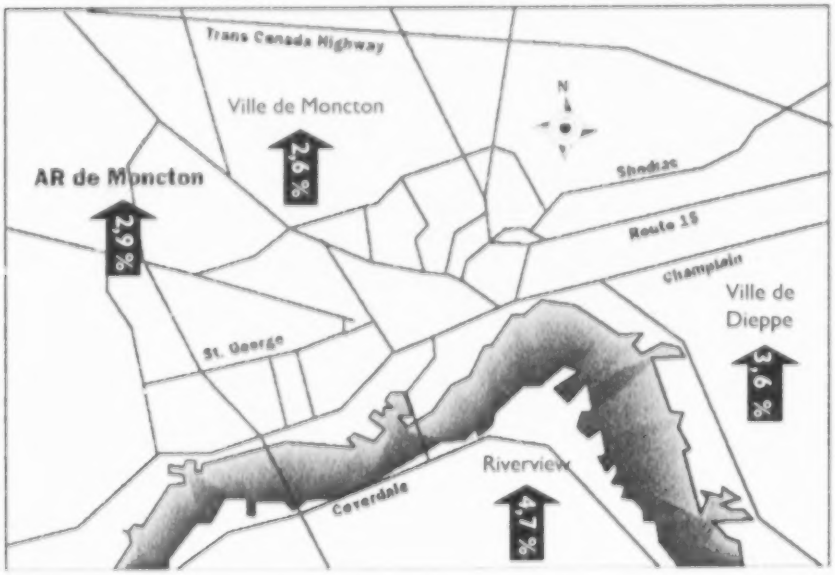
Construction inégalée depuis 30 ans, mais taux d'inoccupation quelque peu en hausse

La demande de logements locatifs reste forte

Selon les résultats de l'Enquête sur les logements locatifs réalisée à l'automne 2003 dans la grande région de Moncton, 256 logements étaient vacants dans les immeubles d'initiative privée comptant au moins trois appartements, comparativement à 195 un an plus tôt. En conséquence, le taux d'inoccupation est passé de 2,3 %, en octobre 2002, à 2,9 %, en octobre 2003 – le plus haut taux enregistré depuis 1999. Malgré cette hausse, la proportion de logements vacants reste faible par rapport à ce qui a été observé par le passé.

L'augmentation tient principalement au fait que l'offre de logements locatifs neufs s'est accrue considérablement au deuxième semestre de 2002 et durant la première moitié de 2003. La demande sur le marché locatif demeure quand même vive, en raison des niveaux d'emplois records et de la forte migration interne dans la région. Ces facteurs sont perçus comme les principaux moteurs qui stimulent la demande de logements locatifs.

Le taux d'inoccupation s'est relevé du côté des populaires logements de une ou deux chambres. Il a progressé dans la ville de Moncton, à Dieppe et à Riverview. Malgré les quelques centaines de logements haut de gamme qui ont fait leur apparition sur le marché au cours des douze derniers mois, le loyer moyen n'a augmenté que de 1,5 %, pour atteindre 553 $.



Société canadienne d'hypothèques et de logement

VOLUME 5 NUMÉRO 1
OCTOBRE 2003

SOMMAIRE

Tableaux statistiques

5 Taux d'inoccupation des appartements

5 Nombre d'appartements vacants et nombre total d'appartements (univers)

6 Loyers moyens des appartements

6 Taux d'inoccupation des appartements selon le nombre de logements dans l'immeuble et selon le nombre de chambres

6 Loyers moyens des appartements selon le nombre de logements dans l'immeuble et selon le nombre de chambres

7 Taux d'inoccupation des appartements selon le nombre d'étages dans l'immeuble et selon le nombre de chambres

7 Loyers moyens des appartements selon le nombre d'étages dans l'immeuble et selon le nombre de chambres

7 Taux d'inoccupation et loyers moyens des appartements selon l'année d'achèvement

8 Taux d'inoccupation des appartements selon la fourchette de loyers

8 Taux d'inoccupation et loyers moyens des appartements chauffés et non chauffés

SCHL CMHC

AU COEUR DE L'HABITATION

Canada

Progression du taux d'inoccupation dans les immeubles récents

Dans la grande région de Moncton, le taux d'inoccupation est monté à 2,9 % en octobre 2003, en raison des nombreux logements neufs arrivés sur le marché locatif au cours des dix-huit derniers mois.

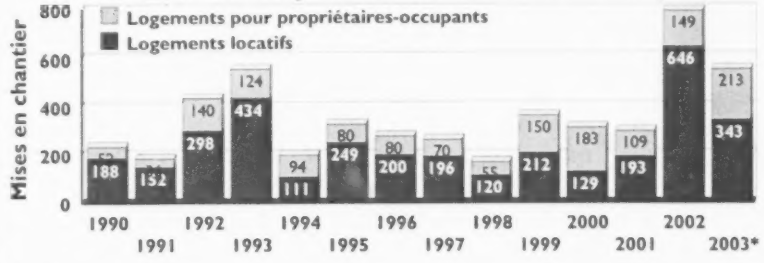
En 2002, les mises en chantier de logements locatifs dans le Grand Moncton ont plus que triplé par rapport à la moyenne annuelle, qui s'élève à environ 200. En effet, 646 unités locatives ont été mises en chantier cette année-là – du jamais vu depuis 30 ans. Ce bond est dû essentiellement aux bas taux d'intérêt, à la forte demande et à la faiblesse relative de la construction en 2000 et 2001. À cette période, la plupart des entrepreneurs construisaient surtout des jumelés et des ensembles de logements en copropriété pour propriétaires-occupants, si bien que le taux d'inoccupation a touché un creux de 1,6 % à l'automne 2001.

En revanche, la majorité des logements locatifs mis en chantier en 2002 n'ont été achevés qu'au second semestre de 2002 et pendant la première moitié de 2003. Par conséquent, la plupart des ensembles commencés en 2002 ont été intégrés à l'Enquête en 2003 seulement. Il s'agit d'un des principaux facteurs ayant fait grimper le taux d'inoccupation à un pic inégalé depuis 1999.

Malgré la multiplication des logements vacants, les promoteurs ont continué de profiter des taux d'intérêt les plus bas en près de 50 ans pour construire en 2003 d'autres ensembles locatifs. En outre, devant la hausse des coûts de construction, certains promoteurs ont dû bâtir des ensembles plus gros afin de rendre l'entreprise rentable. Le nombre de mises en chantier de logements locatifs atteignait donc 343 à la fin d'octobre 2003. Les importants volumes de production observés sur le marché locatif ces dernières années ont fait bondir les taux d'inoccupation dans les immeubles de construction récente. En octobre 2003, la proportion de logements vacants dans les immeubles bâtis après 1995 était de 4,1 %, contre seulement 2,2 % un an plus tôt.

Puisque la plupart des ensembles récents sont haut de gamme et s'adressent à une clientèle âgée, il n'est pas étonnant qu'entre octobre 2002 et octobre 2003, le taux d'inoccupation soit passé de 2 % à plus de 7 % dans la fourchette de loyers allant de 650 à 699 $, et qu'il ait presque doublé du côté des logements de 700 $ ou plus.

Bien qu'elle ait chuté, la construction d'unités locatives dans le Grand Moncton est restée intense en 2003 en comparaison des normes historiques



2003* : de janvier à octobre

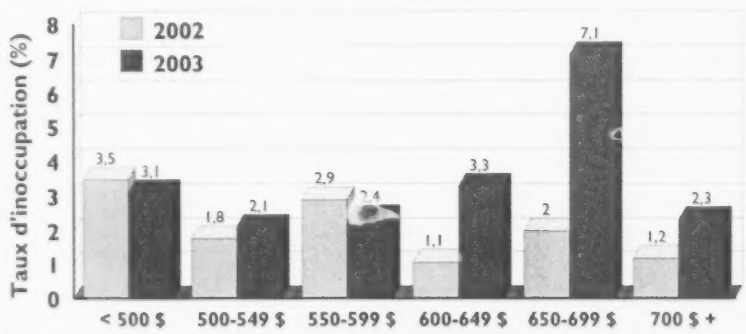
Construction en hausse dans la ville de Moncton

Près de 80 % des 795 logements collectifs mis en chantier en 2002 sont situés dans la ville même de Moncton. Encore cette année, les promoteurs de Moncton se sont appliqués à bâtir des logements collectifs. Malgré l'essor de la construction ces dernières années, le taux d'inoccupation n'a augmenté que légèrement dans la ville de Moncton, passant de 2,1 %, en octobre 2002, à 2,6 %, un an plus tard, alors qu'à Riverview et à Dieppe, il est monté respectivement à 3,6 et 4,7 %. Certaines données chronologiques montrent que les locataires ont toujours été attirés par les ensembles locatifs de construction récente qui sont bien situés et qui offrent un grand éventail de commodités.

De plus, un nombre appréciable de personnes viennent s'installer dans la grande région de Moncton pour saisir des occasions d'emploi. Comme ces migrants internes n'ont pas de liens sociaux étroits dans un quartier en particulier, la plupart sont susceptibles d'opter pour les secteurs de la région qui offrent un plus vaste choix de logements locatifs. C'est ce qui explique en partie les hauts taux d'inoccupation relevés à Riverview et à Dieppe, où les ensembles locatifs neufs ne sont pas aussi nombreux que dans la ville de Moncton depuis quelques années.

Par ailleurs, la faiblesse exceptionnelle des taux hypothécaires a permis à certains ménages locataires d'accéder à la propriété, autre facteur ayant peut-être contribué à la légère progression des taux d'inoccupation cette année dans la grande région de Moncton.

Le taux d'inoccupation augmente dans les immeubles d'appartements haut de gamme



Source : SCHL, Enquête sur les logements locatifs, grande région de Moncton

Taux d'inoccupation des appartements dans les régions du Canada		
RMR	**2002**	**2003**
Abbotsford	2,0	2,5
Calgary	2,9	4,4
Saguenay	4,9	5,2
Edmonton	1,7	3,4
Halifax	2,7	2,3
Hamilton	1,6	3,0
Gatineau	0,5	1,2
Kingston	0,9	1,9
Kitchener	2,3	3,2
London	2,0	2,1
Montréal	0,7	1,0
St. Catharines-Niagara	2,4	2,7
Oshawa	2,3	2,9
Ottawa	1,9	2,9
Québec	0,3	0,5
Regina	1,9	2,1
Saint John	6,3	5,2
St. John's	2,7	2,0
Saskatoon	3,7	4,5
Sherbrooke	1,8	0,7
Sudbury	5,1	3,6
Thunder Bay	4,7	3,3
Toronto	2,5	3,8
Trois-Rivières	3,0	1,5
Vancouver	1,4	2,0
Victoria	1,5	1,1
Windsor	3,9	4,3
Winnipeg	1,2	1,3
Charlottetown	2,2	3,5
CANADA	**1,7**	**2,2**

Par province		
	2002	**2003**
Terre-Neuve	3,2	3,3
Île-du-Prince-Édouard	2,7	3,7
Nouvelle-Écosse	3,3	2,6
Nouveau-Brunswick	4,1	4,3
Québec	1,3	1,3
Ontario	1,7	3,5
Manitoba	1,4	1,6
Saskatchewan	3,5	4,1
Alberta	1,1	3,7
Colombie-Britannique	2,6	3,1
Yellowknife	1,0	1,7

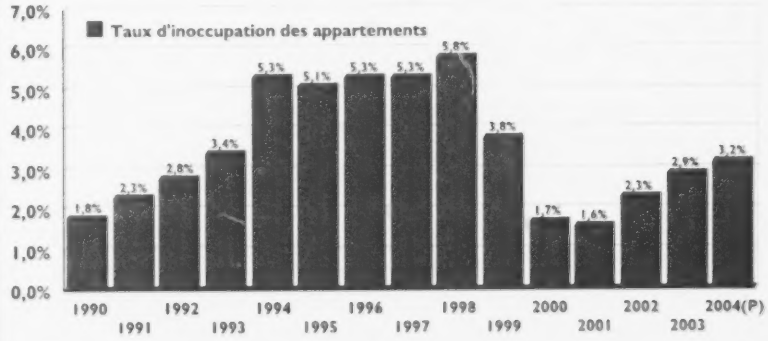
Le taux d'inoccupation dépassera tout juste le cap des 3 % en 2004

La forte croissance de l'emploi prévue à nouveau en 2004 continuera d'alimenter la migration interne et la demande de logements. Le bilan migratoire positif profitera d'abord aux propriétaires-bailleurs, car la plupart des travailleurs qui emménageront dans la région préféreront l'appartement moyen à la maison individuelle. Avec, de surcroît, la hausse attendue du nombre d'étudiants, on prévoit que la proportion de logements vacants diminuera encore quelque peu en 2004 dans les fourchettes de loyers inférieures à intermédiaires.

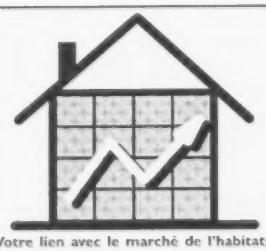
En revanche, les promoteurs et les investisseurs continuent de préférer l'immobilier au marché boursier piétinant, malgré l'accroissement des taux d'inoccupation et des coûts de construction. De plus, l'ascension des coûts de construction sera en quelque sorte contrebalancée par les bas taux d'intérêt, aucune augmentation significative des taux n'étant prévue pour 2004. En somme, on peut s'attendre à ce que la construction de logements collectifs soit plus intense en 2004 qu'elle ne l'aura été en 2003, car les promoteurs continueront de profiter des taux d'intérêt avantageux pour emprunter de l'argent à faible coût. Le nombre assez important de logements collectifs mis en chantier en 2003 ainsi que la construction encore plus forte d'ensembles locatifs haut de gamme prévue en 2004 fera monter, encore l'an prochain, les taux d'inoccupation des logements locatifs récents, dont le loyer est élevé. Toutefois, la majorité des ensembles locatifs qui devraient être mis en chantier en 2004 ne seront pas achevés à temps pour être visés par la prochaine enquête annuelle sur les logements locatifs. On prévoit donc que le taux d'inoccupation dépassera tout juste la barre des 3 % à la fin de 2004.

Compte tenu des nombreuses unités neuves haut de gamme qui arriveront sur le marché, on peut s'attendre à ce que les loyers moyens progressent d'entre 1,5 et 2 % d'ici la fin de l'année prochaine. Cependant, le loyer des logements existants ne devrait pas s'alourdir considérablement en 2004, car les ménages locataires disposeront d'un choix plus grand et jouiront d'un pouvoir de négociation accru.

Taux d'inoccupation : légère hausse prévue en 2004



Source : SCHL, Enquête sur les logements locatifs, grande région de Moncton



Votre lien avec le marché de l'habitation

Vous avez besoin de renseignements plus détaillés?

Les produits et services d'analyse de marché sont conçus pour répondre à vos besoins.

La SCHL est la source d'analyses d'experts et de renseignements complets sur le marché de l'habitation. Si vous êtes prêteur hypothécaire ou agent immobilier ou si vous travaillez dans le secteur de la construction, de l'évaluation, de l'urbanisme, du déménagement ou dans le secteur public, il est crucial que vous compreniez les tendances et les enjeux qui influent sur le marché de l'habitation du Nouveau-Brunswick. Rien ne remplace l'analyse approfondie et concise de l'évolution du marché de l'habitation que vous propose la SCHL.

Communiquez avec Ben Champoux, analyste pour votre région, au (506) 851-2742.

Faits saillants démographiques : marché locatif de Moncton

Voici quelques faits intéressants au sujet du marché locatif de Moncton (source : Recensement de 2001, de Statistique Canada).

Population
Après la ville de Moncton, la plus importante zone d'enquête sur le marché locatif de la grande région de Moncton est Riverview. Un peu plus de 35 500 personnes y habitent, soit 30 % de la population vivant dans l'agglomération de recensement (AR) de Moncton, qui compte 117 727 habitants. Moncton Ouest est en revanche la plus petite zone, avec une population d'environ 9 580 habitants.

Mode d'occupation : locataire ou propriétaire?
Dans la grande région de Moncton, on compte 14 660 ménages locataires, ce qui représente quelque 31 % des ménages, tous modes d'occupation confondus. Dans Moncton Centre, la plupart des ménages sont locataires, soit 63 %. À Riverview, la proportion s'élève à 15 %, et c'est dans cette zone que le rapport locataires-propriétaires est le plus bas dans la grande région de Moncton.

Revenu
En 2000, le revenu médian des ménages se chiffrait à 43 766 $ à Moncton. En moyenne, le revenu des ménages était très bas dans Moncton Centre, et c'est à Dieppe que l'on retrouvait les habitants les mieux nantis de l'AR de Moncton.

Abordabilité
À Moncton, 40 % des ménages locataires, soit presque 5 900, consacrent au moins 30 % de leur revenu au loyer.[1] Les proportions vont de 38 %, à Moncton Est, à près de 42 %, à Moncton Ouest.

[1] Sont exclus les ménages habitant dans des logements sociaux dont le rapport coûts d'habitation au revenu (RCHR) peut être inférieur à 30 %, ainsi que ceux dont le RCHR dépasse 100 %.

RÉSUMÉ DES STATISTIQUES RMR et AR de l'Atlantique	Petites AR et régions rurales	RMR de Halifax	RMR de St. John's	RMR de Saint John	AR de Moncton	AR de Fredericton	AR de Charlottetown
Population (2001)	1 373 519	359 183	172 918	122 678	117 727	81 346	58 358
Var. en %, de 1996 à 2001	-4,7%	4,7%	-0,7%	-2,4%	3,7%	3,0%	2,0%
Revenu moyen (tous les ménages)	42 939 $	56 361 $	54 940 $	51 460 $	55 483 $	51 432 $	52 103 $
Revenu moyen (ménages propriétaires)	49 227 $	70 470 $	66 313 $	62 503 $	64 763 $*	61 262 $*	61 434 $*
Revenu moyen (ménages locataires)	29 335 $	33 802 $	29 106 $	28 836 $	33 709 $*	30 081 $*	29 965 $*
Nombre de logements (2001)	524 760	144 435	64 830	48 260	46 820	32 175	22 395
Taux de propriétaires (2001)	79,0%	61,7%	69,5%	67,4%	68,6%	71,4%	64,8%
Taux d'inoccupation des logements locatifs	s.o.	2,7%	2,7%	6,3%	2,3%	0,9%	2,3%
Loyer moyen des logements de 2 chambres	s.o.	704 $	589 $	492 $	578 $	620 $	568 $

Source : Statistique Canada et SCHL *Donnée estimative fondée sur la variation en pourcentage du revenu moyen de tous les ménages (1996-2001)

MÉTHODE D'ENQUÊTE

La Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL) mène l'Enquête sur les logements locatifs chaque année en octobre pour déterminer le nombre de logements inoccupés et les loyers pratiqués dans les immeubles locatifs. L'Enquête porte sur un échantillon de logements pris dans tous les centres urbains ayant une population de 10 000 habitants et plus. Seuls les immeubles qui sont sur le marché depuis au moins trois mois sont inclus. Alors que la présente publication porte principalement sur les immeubles d'initiative privée de trois appartements ou plus, l'Enquête de la SCHL englobe également les maisons en rangée et les logements locatifs et coopératifs d'initiative publique.

L'Enquête se fait par téléphone ou sur place, et l'information sur les loyers est obtenue du propriétaire, du gestionnaire ou du concierge. L'Enquête a lieu pendant les deux premières semaines d'octobre, et ses résultats reflètent la conjoncture à ce moment-là.

Définitions

Logement inoccupé : Un logement est considéré inoccupé si, au moment de l'enquête, personne n'y habite et qu'il peut être loué immédiatement.

Loyer : Les données sur le loyer indiquent le montant réel que les locataires payent pour leur logement. Les commodités et services, comme le chauffage, l'éclairage, le stationnement, l'eau chaude et les installations de buanderie, peuvent être inclus ou non dans le loyer mensuel signalé pour chaque logement.

Les chiffres sur le loyer moyen indiqués dans la publication représentent la moyenne pour différents logements dans la zone de marché, dont certains peuvent inclure une partie ou la totalité des services offerts.

Immeuble d'appartements locatifs : Tout immeuble comprenant au moins trois logements offerts en location qui n'ont pas d'entrée privée.

Ensemble de logements en rangée locatifs : Tout immeuble comptant au moins trois logements offerts en location avec entrée privée.

Remerciements
L'Enquête sur les logements locatifs n'aurait pas pu être effectuée sans la collaboration des nombreux propriétaires et gestionnaires immobiliers de toutes les régions du Canada. Nous apprécions grandement leur travail acharné et l'aide qu'ils nous apportent en fournissant de l'information exacte en temps voulu. Nous espérons sincèrement que ces clients et tout le secteur de l'habitation bénéficieront des résultats de ce travail.

Tableaux statistiques

Tableau 1 : Taux d'inoccupation (%) des appartements selon la zone et le nombre de chambres

Secteur	Tous logements confondus		Studios		Une chambre		Deux chambres		Trois chambres et plus	
	2002	2003	2002	2003	2002	2003	2002	2003	2002	2003
Zone 1 – Ville de Moncton	**2,1**	**2,6**	**1,6**	**2,6**	**2,5**	**2,2**	**2,0**	**2,9**	**2,2**	**2,3**
Moncton Centre	3,5	3,1	**	**	3,8	2,8	3,3	3,5	2,9	3,0
Moncton Ouest	0,4	1,5	**	**	0,0	1,5	0,0	1,1	**	**
Moncton Est	0,7	2,8	**	5,8	1,5	1,0	0,6	3,3	**	**
Moncton Nord	1,8	2,0	**	**	0,8	2,3	2,3	2,2	**	**
Zone 2 – Riverview	**2,2**	**3,6**	**	**	**2,9**	**2,9**	**2,1**	**4,1**	**	**0,0**
Zone 3 – Ville de Dieppe	**3,6**	**4,7**	**	**	**0,6**	**7,8**	**4,0**	**4,3**	**	**
AR DE MONCTON	**2,3**	**2,9**	**2,2**	**1,7**	**2,4**	**2,6**	**2,3**	**3,2**	**2,4**	**2,0**

** Données non publiées

Tableau 2 : Nombre d'appartements vacants et nombre total d'appartements (univers)

Secteur	Tous logements confondus		Studios		Une chambre		Deux chambres		Trois chambres et plus	
	Vacants	Total	Vacants	Total	Vacants	Total	Vacants	Total	Vacants	Total
Zone 1 – Ville de Moncton	**185**	**7 082**	**6**	**338**	**47**	**2 120**	**121**	**4 135**	**11**	**488**
Moncton Centre	89	2 884	2	138	30	1 063	50	1 448	7	235
Moncton Ouest	10	681	**	**	3	228	4	347	**	**
Moncton Est	53	1 886	3	52	4	399	44	1 315	2	120
Moncton Nord	33	1 631	**	**	10	429	23	1 026	**	**
Zone 2 – Riverview	**26**	**729**	**0**	**5**	**4**	**145**	**22**	**545**	**0**	**34**
Zone 3 – Ville de Dieppe	**45**	**958**	**0**	**3**	**13**	**160**	**33**	**764**	**0**	**31**
AR DE MONCTON	**256**	**8 769**	**6**	**346**	**64**	**2 426**	**175**	**5 445**	**11**	**552**

** Données non publiées

Description des sous-marchés

Moncton Centre

Secteur situé au nord de la rivière Petitcodiac, à l'ouest du boul. Wheeler et à l'est de la rue Collishaw et du boul. Vaughan Harvey.

Moncton Ouest

Secteur situé à l'ouest de la rue Collishaw et du boul. Vaughan Harvey, et au sud du chemin Berry Mills et de la promenade Killiam.

Moncton Est

Secteur situé au sud de la transcanadienne, à l'est de North Branch Halls Creek et au nord du chemin Old Shediac.

Moncton Nord

Secteur délimité par le chemin Berry Mills et la promenade Killiam, le chemin Edgett et la transcanadienne.

Tableau 3 : Loyers moyens ($) des appartements

Secteur	Tous logements confondus		Studios		Une chambre		Deux chambres		Trois chambres et plus	
	2002	2003	2002	2003	2002	2003	2002	2003	2002	2003
Zone 1 – Ville de Moncton	**540**	**548**	**429**	**370**	**461**	**483**	**575**	**587**	**616**	**616**
Moncton Centre	533	542	**	**	449	478	586	596	639	600
Moncton Ouest	508	528	**	**	450	465	557	588	**	**
Moncton Est	545	563	**	397	508	491	545	584	**	**
Moncton Nord	563	551	**	**	462	495	595	577	**	**
Zone 2 – Riverview	**558**	**553**	**	**	**439**	**447**	**588**	**581**	**	**566**
Zone 3 – Ville de Dieppe	**571**	**588**	**397**	**	**504**	**528**	**587**	**598**	**	**
AR DE MONCTON	**545**	**553**	**429**	**370**	**463**	**483**	**578**	**588**	**614**	**617**

** Données non publiées

Tableau 4 : Taux d'inoccupation (%) des appartements selon le nombre de logements dans l'immeuble et selon le nombre de chambres

Nombre de logements dans l'immeuble	Tous logements confondus		Studios		Une chambre		Deux chambres		Trois chambres et plus	
	2002	2003	2002	2003	2002	2003	2002	2003	2002	2003
De 3 à 5 logements	3,5	3,5	**	**	3,3	2,7	4,0	4,3	3,1	3,9
De 6 à 19 logements	2,6	2,7	**	**	2,9	2,9	2,5	2,8	**	**
De 20 à 49 logements	1,2	2,9	1,2	3,5	1,1	2,1	1,2	3,1	0,0	0,0
De 50 à 99 logements	**	3,6	**	**	**	**	**	4,5	0,0	0,0
Tous les logements	**2,3**	**2,9**	**2,2**	**1,7**	**2,4**	**2,6**	**2,3**	**3,2**	**2,4**	**2,0**

** Données non publiées

Tableau 5 : Loyers moyens ($) des appartements selon le nombre de logements dans l'immeuble et selon le nombre de chambres

Nombre de logements dans l'immeuble	Tous logements confondus		Studios		Une chambre		Deux chambres		Trois chambres et plus	
	2002	2003	2002	2003	2002	2003	2002	2003	2002	2003
De 3 à 5 logements	485	503	**	**	408	427	511	538	579	566
De 6 à 19 logements	541	539	**	**	461	477	563	571	**	**
De 20 à 49 logements	557	573	367	378	485	509	597	609	714	734
De 50 à 99 logements	**	660	**	**	**	**	**	690	782	724
Tous les logements	**545**	**553**	**429**	**370**	**463**	**483**	**578**	**588**	**614**	**617**

** Données non publiées

Tableau 6 : Taux d'inoccupation (%) des appartements selon le nombre d'étages dans l'immeuble et selon le nombre de chambres

Nombre d'étages dans l'immeuble	Tous logements confondus		Studios		Une chambre		Deux chambres		Trois chambres et plus	
	2002	2003	2002	2003	2002	2003	2002	2003	2002	2003
Nombre d'étages non précisé	1,3	**	**	**	0,0	**	1,5	**	**	**
De 1 à 4 étages	2,6	3,1	1,5	2	2,8	3	2,5	3,3	3,1	2,3
De 5 à 9 étages	**	**	**	**	**	**	**	**	**	**
Tous les logements	**2,3**	**2,9**	**2,2**	**1,7**	**2,4**	**2,6**	**2,3**	**3,2**	**2,4**	**2**

** Données non publiées

Tableau 7 : Loyers moyens ($) des appartements selon le nombre d'étages dans l'immeuble et selon le nombre de chambres

Nombre d'étages dans l'immeuble	Tous logements confondus		Studios		Une chambre		Deux chambres		Trois chambres et plus	
	2002	2003	2002	2003	2002	2003	2002	2003	2002	2003
Nombre d'étages non précisé	586	**	**	**	504	**	590	**	**	**
De 1 à 4 étages	537	549	362	371	450	473	573	585	609	596
De 5 à 9 étages	**	**	**	**	**	**	**	**	**	**
Tous les logements	**545**	**553**	**429**	**370**	**463**	**483**	**578**	**588**	**614**	**617**

** Données non publiées

Tableau 8 : Taux d'inoccupation (%) et loyers moyens ($) des appartements selon l'année d'achèvement

Taux d'inocc. (%)	Tous logements confondus	
	2002	2003
Année non fournie	0,0	1,8
Avant 1940	2,6	3,2
De 1940 à 1959	**	**
De 1960 à 1974	1,7	2,4
De 1975 à 1984	**	**
De 1985 à 1994	2,7	3,0
1995 ou après	2,2	4,1
Tous les log.	**2,3**	**2,9**

Loyers moyens ($)	Tous logements confondus	
	2002	2003
Année non fournie	516	499
Avant 1940	478	509
De 1940 à 1959	**	**
De 1960 à 1974	506	514
De 1975 à 1984	**	**
De 1985 à 1994	576	573
1995 ou après	687	655
Tous les log.	**545**	**553**

Log. vacants et univers	Tous logements confondus	
	Vacants	Total
Année non fournie	11	622
Avant 1940	37	1 180
De 1940 à 1959	**	**
De 1960 à 1974	76	3 120
De 1975 à 1984	**	**
De 1985 à 1994	46	1 548
1995 ou après	67	1 636
Tous les log.	**256**	**8 769**

** Données non publiées

Tableau 9 : Taux d'inoccupation (%) des appartements selon la fourchette de loyers

Fourchette de loyers	Tous logements confondus		Fourchette de loyers	Tous logements confondus		Fourchette de loyers	Tous logements confondus	
	2002	2003		2002	2003		2002	2003
< 300 $	**	**	< 350 $	0,0	**	< 500 $	3,5	3,1
300-349 $	0,0	6,1	350-399 $	6,3	2,1	500-549 $	1,8	2,1
350-399 $	6,3	2,1	400-449 $	3,1	2,9	550-599 $	2,9	2,4
400-449 $	3,1	2,9	450-499 $	3,4	2,7	600-649 $	1,1	3,3
450-499 $	3,4	2,7	500-549 $	1,8	2,1	650-699 $	2,0	7,1
500 $ et plus	1,9	3,0	550 $ et plus	2,0	3,2	700 $ et plus	1,2	2,3
Tous les log.	**2,3**	**2,9**	**Tous les log.**	**2,3**	**2,9**	**Tous les log.**	**2,3**	**2,9**

** Données non publiées

Tableau 10 : Taux d'inoccupation et loyers moyens des appartements chauffés et non chauffés

	Tous logements confondus		Studios		Une chambre		Deux chambres		Trois chambres et plus	
	2002	2003	2002	2003	2002	2003	2002	2003	2002	2003
Taux d'inoccupation (%)										
AR de Moncton	2,3	2,9	2,2	1,7	2,4	2,6	2,3	3,2	2,4	0,0
Chauffage non inclus	2,9	3,0	0,9	2,2	3,1	2,8	2,7	3,3	4,1	1,4
Chauffage inclus	1,4	2,8	2,9	1,4	1,4	2,4	1,5	3,1	0,0	2,8
Loyers moyens ($)										
AR de Moncton	545	553	429	370	463	483	578	588	614	617
Chauffage non inclus	554	566	339	372	460	487	591	601	579	614
Chauffage inclus	533	532	471	368	466	478	556	564	656	620

** Données non publiées

Le ***Rapport sur les logements locatifs*** est publié une fois l'an pour le marché de Moncton. Il est vendu 40 $, taxes en sus. Pour en savoir davantage, veuillez communiquer avec Cynthia Way du Centre d'affaires de l'Atlantique, au (902) 426-4708. N° de produit : NBRF2

This report is also available in English. Contact Cynthia Way at the Atlantic Business Centre at (902) 426-4708.

© 2003 Société canadienne d'hypothèques et de logement. Tous droits réservés. La reproduction, le stockage dans un système de recherche documentaire ou la transmission d'un extrait quelconque de cette publication, par quelque procédé que ce soit, tant électronique que mécanique, par photocopie, enregistrement ou autre moyen, sont interdits sans l'autorisation préalable écrite de la Société canadienne d'hypothèques et de logement. Sans que ne soit limitée la généralité de ce qui précède, il est de plus interdit de traduire un extrait de cette publication sans l'autorisation préalable écrite de la Société canadienne d'hypothèques et de logement. Les renseignements, analyses et opinions contenus dans cette publication sont fondés sur des sources jugées fiables, mais leur exactitude ne peut être garantie, et ni la Société canadienne d'hypothèques et de logement ni ses employés n'en assument la responsabilité.